

Brf Vasallen i Lidingö

Org.nr: 713600-0721

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vasallen i Lidingö, organisationsnummer 713600-0721, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens säte är i Lidingö

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1949
Ekonomisk plan registrerades år 1946
Föreningens stadgar registrerades år 2018
Föreningen förvärvade fastigheten år 1949

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.
På stämman deltog 13 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-09-02.

På stämman deltog 6 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om förvärv av butikslokalen.

Styrelse

Ordförande	Fredrik Ugglå
Ledamot	Marianne Holm
Ledamot	Rasmus Siklander
Suppleant	Dunja Vujovic
Suppleant	Hugo Rune

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Extern Anna Nordberg
Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Ugglasammankallande, och Marianne Holm

Information om fastigheten

Två st. punkthus

Fastighetsbeteckning: Vasa 11 & Vasa 6

Föreningens adresser:

Kyrkvägen 6, Vasavägen 5

Nybyggnadsår: 1944

Ombyggnadsår: 1988

Värdeår: 1944

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	0	0
2 rok	12	546
3 rok	4	286
4 rok	3	258
Summa	19	1 090

Totalt antal bostadslägenheter: 38

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	2
Totalt antal lokaler:	2
Totalyta (m²):	107

P-platser

	Antal platser
	12

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2016

Underhållsplanens tidshorisont: 40

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av elmätare i lägenheter	2023	
lordninggjord stora planteringen Vasavägen 5	2023	
Byte av låscylindrar och nycklar	2022	
Styrelserum-Ordning gjort	2022	
Lister till fönster	2021	
Installerat radonsug på Vasavägen	2020	
Byte av dörrar och karmar till cykelrummet	2020	
OVK- Ventilationskontroll	2020	
Byte av vattenmätare Vasavägen	2020	
Resterande 15 balkonger renoverades	2019	
Sotning av spisar	2019	
Modernisering av styrsystem för värmecentralen	2019	
Byte av vattenmätare Kyrkvägen	2019	
Radonmätning genomförd	2019	
Ommurning av ytterligare skorsten	2019	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädgårdsdag vår och höst

Loppis

Glöggmingel

Förvärvande av butikslokal

Föreningen har tagit upp ett nytt lån under året för förvärv av lokaler.

Uppskrivning av mark har skett med 2 750 000 kr.

Överlåtelse 2023 -

fam Engelbert till fam Rune

Hushållstjänst till Brf Vasallen

Medlemsinformation

28 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

1 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

19 bostadsrätter

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	802	819	809	810
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 170	- 100	- 23	43
Soliditet, %	19	58	55	57
Räntekänslighet, %	4			
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94			
Skuld/kvm totalyta	2 772			
Energikostnad/kvm totalyta	344			
Sparande/kvm totalyta	-108			
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	717			
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 044			

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 14 568 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat påverkar inte föreningens möjlighet till att finansiera framtida åtaganden. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar. Ett nytt hyresavtal har tecknats med lokalhyresgäst vilket genererar högre intäkter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings- fond	Återköp av lokal	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 900	0	0	354 546	706 488	- 99 667	991 267
Resultatdisposition enligt stämman:							
Uppskrivningsfond		2 750 000					2 750 000
Återköp av lokal			-2 750 000				-2 750 000
Reservering fond för yttre underhåll				-54 100	54 100		0
Balanseras i ny räkning					- 99 667	99 667	0
Årets resultat						- 169 996	- 169 996
Belopp vid årets utgång	29 900	2 750 000	-2 750 000	300 446	660 921	- 169 996	821 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	660 921
Årets resultat	- 169 996
Totalt	490 925

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	87 480
Balanseras i ny räkning	403 445
Totalt	490 925

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	802 193	819 125
Övriga rörelseintäkter	3	31 501	0
Summa Rörelseintäkter		833 694	819 125
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-700 125	-724 137
Administration och förvaltning	5	-201 090	-102 988
Personalkostnader	6	0	-31 516
Avskrivningar		-40 603	-47 276
Summa Rörelsekostnader		-941 818	-905 917
RÖRELSERESULTAT		-108 124	-86 792
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		699	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 571	-13 331
Summa Finansiella poster		-61 872	-12 875
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-169 996	-99 667
RESULTAT FÖRE SKATT		-169 996	-99 667
ÅRETS RESULTAT		-169 996	-99 667

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	3 804 807	1 090 371
Inventarier, verktyg och installationer	8	115 773	120 812
Summa materiella anläggningstillgångar		3 920 579	1 211 183
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 920 579	1 211 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 018	0
Övriga fordringar		7 107	173 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 522	47 070
Summa kortfristiga fordringar		83 647	221 046
Kassa och bank			
Kassa och bank		400 082	263 557
Summa kassa och bank		400 082	263 557
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		483 729	484 603
SUMMA TILLGÅNGAR		4 404 309	1 695 786

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		29 900	29 900
Uppskrivningsfond		2 750 000	0
Återköp av lokal		-2 750 000	0
Fond för yttre underhåll		300 446	354 546
Summa bundet eget kapital		330 346	384 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		660 921	706 488
Årets resultat		-169 996	-99 667
Summa fritt eget kapital		490 925	606 821
SUMMA EGET KAPITAL		821 271	991 267
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 318 136	582 704
Leverantörsskulder		141 081	54 103
Skatteskulder		-21 549	0
Övriga skulder		0	28 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 370	38 810
Summa kortfristiga skulder		3 583 038	704 519
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 583 038	704 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 404 309	1 695 786

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-108 124	-86 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	40 603	47 276
Summa	-67 521	-39 516
Erhållen ränta	699	456
Erlagd ränta	-62 571	-13 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-129 393	-52 391
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	137 399	263 052
Förändring av rörelseskulder	143 087	-168 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	151 093	41 920
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av lokal	-2 750 000	0
Uppskrivning mark	2 750 000	
Uppskrivningsfond	-2 750 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 750 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nytt lån	2 750 000	0
Årets amortering	-14 568	-14 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 735 432	-14 568
Årets kassaflöde	136 525	27 352
Likvida medel vid årets början	263 557	236 205
Likvida medel vid årets slut	400 082	263 557

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Huvudintäkter

Resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm

Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm

Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	66
Markanläggning	20
Inventarier	5-10
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	781 193	792 476
Hysesintäkter		
Lokaler	1 500	0
Förråd	0	5 750
Garage och p-platser	19 500	0
P-platser	0	18 000
	21 000	23 750
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	2 898
Totalt nettoomsättning	802 193	819 124

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	6 280	0
Övriga ersättningar och intäkter	25 221	0
	31 501	0
Totalt övriga rörelseintäkter	31 501	0

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	42 648	48 629
Uppvärmning	357 504	264 642
Vatten och avlopp	11 582	44 256
Sophämtning	7 579	23 504

419 313 **381 031**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	0	32 732
Fastighetsstäd	33 348	38 683
Trädgårdsskötsel	33 921	0
Snöröjning/sandning	25 219	18 969

92 488 **90 384**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	27 401	33 553
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	47 070	45 702
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 791	44 461

92 861 **90 163**

Reparationer

Reparationer	68 062	74 906
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	0	54 100
-----------	---	--------

Totalt operativ drift och underhåll

700 125 **724 137**

Taxebundna kostnader för 2023 har periodiserats vilket resulterar i ökade kostnader mot jämförelsetalen från föregående år.

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	49 172	50 947
------------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	29 975	25 531
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 966	0
Konsultarvode	98 438	0
Bankkostnader	1 839	0
Övriga kostnader	13 700	26 510

121 943 **26 510**

Totalt administration och förvaltning

201 090 **102 988**

Not 6. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	0	25 200
Sociala kostnader	0	6 316
	0	31 516
Totalt personalkostnader	0	31 516

Styrelsearvodet som avser 2023 har betalats ut februari 2024.

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 733 760	2 733 760
Utgående anskaffningsvärden	2 733 760	2 733 760
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 643 389	- 1 601 152
Årets avskrivningar	- 35 565	- 42 237
Utgående avskrivningar	-1 678 954	-1 643 389
Ackumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	2 750 000	0
Utgående uppskrivningar	2 750 000	0
Utgående redovisat värde	3 804 806	1 090 371
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 849 000	12 849 000
Taxeringsvärde mark	16 311 000	16 311 000
	29 160 000	29 160 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	372 089	372 089
Utgående anskaffningsvärden	372 089	372 089
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 251 277	- 246 238
Årets avskrivningar	- 5 039	- 5 039
Utgående avskrivningar	- 256 316	- 251 277
Utgående redovisat värde	115 773	120 812

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-11	5,235 %	275 546	282 610
Stadshypotek	2024-12-11	5,235 %	292 590	300 094
Stadshypotek	2024-12-01	4,790 %	2 750 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			3 318 136	582 704
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 318 136	-582 704
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Underskrifter

Lidingö den _____ / _____ 2024

Fredrik Ugglå
Ordförande

Marianne Holm
Ledamot

Rasmus Siklander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.06.2024 15:11

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 03.06.2024 09:30

DOCUMENT ID:
HkhG-lj4C

ENVELOPE ID:
SJoG-loNC-HkhG-lj4C

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Vasallen i Lidingö.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Fredrik Claes Erik Gustafsson Uggl fredrik.uggla@intebarapost.se	Signed Authenticated	03.06.2024 09:51 03.06.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/27) IP: 82.99.58.114
MARIANNE HOLM majsan_holm@hotmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 10:41 03.06.2024 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/24) IP: 188.150.28.37
Rasmus Christoffer Siklander rasmus.siklander@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 11:00 03.06.2024 20:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/21) IP: 188.126.64.66
Anna Birgitta Christina Nordberg anna.nordberg@famrev.se	Signed Authenticated	04.06.2024 15:11 04.06.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/30) IP: 81.25.87.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed